Unterensingen

Lichtdurchflutete 2-Zimmer-Wohnung mit gelungenem Grundriss

Objektnummer: 25364031

KAUFPREIS: 183.500 EUR • **WOHNFLÄCHE:** ca. 52,6 m² • **ZIMMER:** 2

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Grundrisse
- Ein erster Eindruck
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Auf einen Blick

Objektnummer	25364031
Wohnfläche	ca. 52,6 m²
Etage	1
Zimmer	2
Schlafzimmer	1
Badezimmer	1
Baujahr	1993
Stellplatz	1 x Tiefgarage

Kaufpreis	183.500 EUR
Wohnungstyp	Etagenwohnung
Provision	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Ausstattung	Balkon

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung	Energieausweis	Verbrauchsausweis
Wesentlicher Energieträger	Gas	Endenergie-verbrauch	125.00 kWh/m²a
Energieausweis gültig bis	15.01.2029	Energie-Effizienzklasse	D
Befeuerung	Gas	Baujahr laut Energieausweis	1993

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

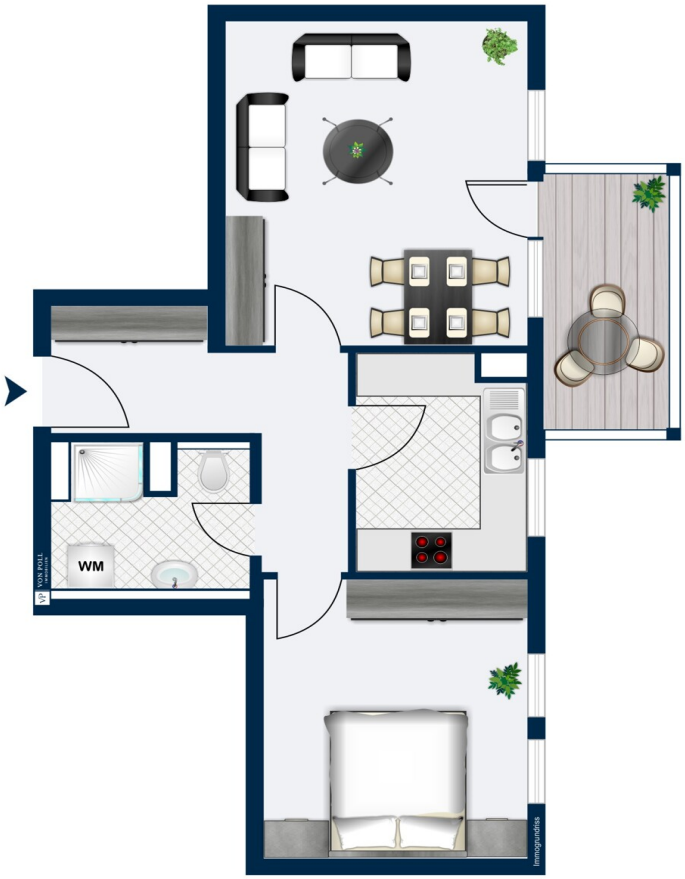
Die Immobilie

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Die Immobilie

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Grundrisse



Dieser Grundriss ist nicht maßstabsgetreu. Die Unterlagen wurden uns vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund können wir nicht für die Richtigkeit der Angaben garantieren.

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Ein erster Eindruck

Diese charmante und gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss eines gepflegten Mehrfamilienhauses mit nur acht Parteien aus dem Jahr 1993.
Mit rund 52,6 m² Wohnfläche eignet sie sich ideal für Singles, Paare oder Berufspendler, die eine ruhige, funktionale Wohnung mit angenehmem Wohnkomfort und guter Anbindung im Großraum Stuttgart suchen.

Der Grundriss ist durchdacht und effizient gestaltet: Vom einladenden Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe gelangen Sie in das helle Wohn- und Esszimmer mit bodentiefem Fensterelement und Zugang zum sonnigen Balkon – hier können Sie wunderbar entspannen.

Die Einbauküche schließt sich direkt an den Wohnbereich an und ist Bestandteil des Angebotes.

Das Schlafzimmer liegt ruhig zur Rückseite des Hauses und bietet genügend Platz für Ihre individuelle Möblierung. Ein großes Fenster sorgt auch hier für freundliches Tageslicht und eine angenehme Atmosphäre.
Das gepflegte, innenliegende Badezimmer ist funktional ausgestattet mit Dusche, Waschbecken und WC.
Alle Räume der Wohnung befinden sich in einem äusserst gepflegten, sofort nutzbaren Zustand.

Für zusätzlichen Stauraum steht Ihnen ein großzügiger, abschließbarer Kellerraum zur Verfügung. Außerdem gibt es einen gemeinschaftlichen Fahrradabstellraum. Ihr Fahrzeug parken Sie bequem und witterungsgeschützt auf dem zur Wohnung gehörenden Tiefgaragenstellplatz.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine zentrale Heizungsanlage.
Ein zuverlässiger Hausmeisterservice kümmert sich um die Reinigung und Pflege der gemeinschaftlichen Flächen – so bleibt alles stets ordentlich und gepflegt.

Die Wohnung ist ab dem 01.12.2025 bezugsfrei – ideal für eine geplante Eigennutzung oder als attraktive Kapitalanlage.

Kontaktieren Sie uns gerne für einen persönlichen Besichtigungstermin und überzeugen

Sie sich selbst von der gelungenen Raumaufteilung, dem gepflegten Zustand und der angenehmen Wohnlage dieser schönen Wohnung!

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Alles zum Standort

Unterensingen ist eine gefragte Gemeinde mit rund 4.600 Einwohnern, eingebettet in die wirtschaftsstarke Region Stuttgart. Die Lage bietet eine ideale Kombination aus naturnahem Wohnen, sicherer Nachbarschaft und sehr guter verkehrlicher Anbindung – perfekt für Familien und Berufspendler. Die Wohnlage in der Neckarstraße profitiert von einer sehr guten Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Der nächstgelegene Bahnhof befindet sich im benachbarten Oberboihingen – dieser ist fußläufig in etwa 12 bis 15 Minuten erreichbar. Von dort verkehren Regionalbahnen (RB) mit regelmäßigen Verbindungen, unter anderem Richtung Stuttgart (Fahrzeit ca. 35–40 Minuten, teilweise mit Umstieg) sowie nach Tübingen (etwa 30–35 Minuten, abhängig von Verbindung). Eine direkte Anbindung per S-Bahn ist derzeit noch nicht gegeben – allerdings ist die Verlängerung der S-Bahn-Linie S1 bis Oberboihingen und Nürtingen bereits beschlossen. Die Inbetriebnahme ist für Ende 2026 / Anfang 2027 geplant, was auch den Standort Unterensingen künftig nochmals deutlich aufwerten wird.

Nur rund 2 Kilometer entfernt liegt zudem der Bahnhof Wendlingen am Neckar, der per Fahrrad, Auto oder Bus schnell erreichbar ist. Dieser bietet bereits heute die S-Bahn-Linie S1 mit direkter Verbindung nach Stuttgart und Kirchheim unter Teck sowie Regionalzüge und Regio-Express-Linien Richtung Tübingen und Ulm.

Auch mit dem Auto ist Unterensingen hervorragend angebunden: Die Autobahn A8 ist in wenigen Minuten erreichbar, ebenso wie der Flughafen Stuttgart in ca. 15 Kilometern Entfernung.

Die familienfreundliche Infrastruktur in Unterensingen überzeugt durch kurze Wege und ein vielseitiges Angebot. Kindergärten wie der „Kindergarten in der Au“ sowie die Grundschule Unterensingen befinden sich in fußläufiger Entfernung. Weiterführende Schulen sind in den umliegenden Städten wie Nürtingen, Wendlingen oder Köngen gut erreichbar.

Für den täglichen Bedarf stehen Einkaufsmöglichkeiten wie der nahegelegene Nahkauf zur Verfügung. Apotheken, Hausärzte und weitere medizinische Einrichtungen befinden sich ebenfalls in direkter Umgebung oder im nahegelegenen Oberboihingen. Das Freizeitangebot reicht von Spielplätzen und Sportanlagen bis hin zu grünen Erholungsflächen wie der Pfarrwiese – ideal für ein aktives Familienleben im Grünen.

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Sonstige Angaben

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 15.1.2029.
Endenergieverbrauch beträgt 125.00 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1993.
Die Energieeffizienzklasse ist D.

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 25364031 - 72669 Unterensingen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Manuela Sachs & Michael Krohe

Marktstraße 52, 73230 Kirchheim unter Teck
Tel.: +49 7021 - 50 44 88 0
E-Mail: kirchheim@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com